

CAHIER DES CHARGES

FIXANT LES CLAUSES ET CONDITIONS APPLICABLES A LA *CONCESSION DE GRE A GRE DES TERRAINS NUS CONFIES EN GESTION A L'ANIREF*

PREAMBULE

Le présent cahier des charges fixe, conformément aux dispositions du décret exécutif n°07-122 du 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007, les clauses et conditions applicables à la **concession de gré à gré des terrains nus** confiés en gestion à l'Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation foncière (ANIREF)

La concession est le contrat par lequel l'Etat confère pour une durée déterminée, la jouissance d'un terrain disponible relevant de son domaine privé, à une personne physique ou morale de droit privé, pour servir à la réalisation d'un projet d'investissement.

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} : Objet de la concession - Utilisation des sols.

Le terrain objet de la présente concession est destiné à recevoir un projet d'investissement conformément au programme décrit à l'article 13 ci-dessous. Tout changement de destination ou toute utilisation de tout ou partie du terrain à d'autres fins que celles fixées dans le présent cahier des charges entraîne la résiliation de la concession.

Article 2 : Règles et normes d'urbanisme et d'environnement.

La réalisation du projet d'investissement doit être entreprise dans le respect des règles et normes d'urbanisme, d'architecture et d'environnement découlant des dispositions réglementaires en vigueur applicables à la zone concernée et celles prévues aux articles ci-dessous.

Article 3 : Durée de la concession - Renouvellement - Conversion en cession.

La concession qui est accordée pour une période minimale de vingt (20) ans renouvelable est convertie, de droit, en cession dès réalisation du projet et à la demande du concessionnaire sous réserve de la réalisation effective du projet et de sa mise en service dûment constatée par l'agence nationale de développement de l'investissement lorsqu'il s'agit de projets d'investissement soumis à l'examen du conseil national de l'investissement ou par un certificat de conformité et après avis favorable du comité habilité conformément à la réglementation en vigueur pour les autres projets d'investissement.

Lorsque dans un délai de deux (2) ans, après le délai prévu pour l'achèvement du projet d'investissement, le concessionnaire réalise effectivement son projet et le met en service dans les délais fixés dans l'acte de concession et demande la conversion de la concession en cession, celle-ci s'opère sur la base de la valeur vénale fixée par les services des domaines au moment de l'octroi de la concession, défalcation faite de la somme des redevances versées au titre de la concession.

Lorsque la conversion de la concession en cession est sollicitée au-delà du délai de deux (2) ans suivant le délai de réalisation du projet fixé dans l'acte de concession, celle-ci est accordée sur la base de la valeur vénale du terrain au moment de la conversion telle que déterminée par les services des domaines et sans défalcation aucune.

A l'expiration de la durée de la concession fixée et en cas de renouvellement, le montant de la redevance annuelle fait l'objet d'une actualisation par référence au marché foncier.

Article 4 : Garantie.

Le concessionnaire est censé bien connaître le terrain qui lui a été concédé. Il le prend dans l'état où il le trouve au jour de la délivrance à son profit de l'acte de concession sans pouvoir exercer aucun recours contre l'Etat pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol.

La concession est faite sans garantie de mesure et il ne peut être exercé aucun recours en indemnité, réduction ou augmentation de prix quelle que puisse être la différence en plus ou en moins, dans la mesure ou la valeur.

Cependant, lorsqu'il y a erreur en même temps dans la désignation des limites et dans la superficie annoncée, chacune des parties a le droit de provoquer la résiliation du contrat.

Mais, si seulement l'une de ces conditions se trouve remplie, il ne peut être reçu aucune demande en résiliation ou indemnité.

Il y a également lieu à résiliation si l'on a compris dans la concession un bien ou partie d'un bien quelconque non susceptible d'être concédé.

En aucun cas et pour quelque motif que ce soit, l'Etat ne peut être mis en cause ni ne peut être soumis à aucune garantie mais, dans le cas où la propriété de l'Etat est attaquée, le concessionnaire doit en informer l'administration.

Article 5 : Servitudes.

Le concessionnaire jouit des servitudes actives et supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le terrain mis en concession, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques et périls, sans aucun recours contre l'Etat, sans pouvoir, dans aucun cas, appeler l'Etat en garantie et sans que la présente clause puisse attribuer soit au concessionnaire, soit aux tiers, plus de droits que ceux résultant de la loi ou de titres réguliers non prescrits.

Article 6 : Objets d'art et d'archéologie, trésors et mines.

L'Etat se réserve la propriété de tous objets d'art et d'archéologie, notamment édifices, mosaïques, bas-reliefs, statues, médailles, vases, inscriptions, trésors, monnaies antiques, armes ainsi que des mines et gisements qui existeraient ou pourraient être découverts sur et dans le sol du terrain concédé.

Article 7 : Impôts - Taxes et autres frais.

Le concessionnaire supporte les impôts, taxes et autres frais auxquels le terrain concédé peut ou pourra être assujéti pendant la durée de la concession. Il satisfait, à partir du jour de l'entrée en jouissance, à toutes les charges de ville, de voirie, de police et autres et à tous les règlements administratifs établis ou à établir sans aucune exception ni réserve conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

Article 8 : Frais de concession.

Le concessionnaire paie, en sus du montant de la redevance annuelle due au titre de la concession, la rémunération domaniale, les droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière de l'acte de concession ainsi que tous autres droits et taxes en vigueur au moment de l'établissement de l'acte de concession.

Article 9 : Sous-location – Cession.

Le concessionnaire ne peut sous-louer ou céder son droit de concession sous peine de résiliation immédiate. Il lui est expressément interdit également, sous peine de résiliation immédiate, d'utiliser tout ou partie du terrain concédé à des fins autres que celles qui ont motivé la concession.

Article 10 : Résiliation de la concession.

La concession est résiliée :

- à tout moment, par accord, entre les parties;
- à l'initiative de l'administration si le concessionnaire ne respecte pas les clauses et conditions du cahier des charges.

En cas d'inobservation des clauses du présent cahier des charges et après deux (2) mises en demeure adressées au concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, demeurées infructueuses, la résiliation de l'acte de concession est prononcée de plein droit, conformément aux dispositions de l'article 120 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil.

Lorsque le manquement est dû à un cas de force majeure, la résiliation donne lieu au versement, par l'Etat, d'une indemnité due au titre de la plus-value éventuelle apportée au terrain, par le concessionnaire, par les travaux régulièrement réalisés.

Il est entendu par plus-value éventuelle tous travaux de construction réalisés par le concessionnaire conformément au permis de construire et insusceptibles d'être démolis.

Le montant de la plus-value éventuelle est déterminé par les services des domaines territorialement compétents sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

Les privilèges et hypothèques ayant éventuellement grevé terrain du chef du concessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résiliation.

Lorsque les constructions réalisées par le concessionnaire ne constituent pas une plus-value et sont destinées à être démolies, la remise en l'état du terrain est à la charge du concessionnaire défaillant.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Article 11 : Désignation du terrain.

Le terrain objet du présent cahier des charges est détaillé dans la fiche technique jointe en Annexe I au présent cahier des charges. Cette fiche précise notamment la nature, la superficie, l'adresse complète en précisant la commune et la wilaya, la délimitation et la consistance du terrain considéré.

Article 12 : Origine de propriété.

Le terrain objet du présent cahier des charge appartient à l'Etat en vertu :
.....

Article 13 : Description du projet d'investissement.

La fiche technique descriptive détaillée du projet d'investissement projeté est jointe en annexe II au présent cahier des charges.

Article 14 : Capacités financières.

Le concessionnaire est tenu de présenter un plan de financement de l'opération visée par le présent cahier des charges. Ce plan de financement doit préciser :

- le coût prévisionnel du projet tel que défini à l'article 13 ci-dessus ;
- le montant de l'apport personnel (fonds propres du concessionnaire) ;
- le montant des crédits financiers susceptibles de lui être accordés ou dont il peut disposer.

Article 15 : Conditions financières de la concession.

La concession est consentie moyennant le paiement d'une redevance annuelle correspondant à 1/20ème (5%) de la valeur vénale telle que fixée par les services des domaines conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Cette redevance est payable par annuité et d'avance à la caisse de l'inspection des domaines territorialement compétente.

En cas de retard dans le paiement d'un terme le recouvrement est poursuivi par les voies de droit.

Article 16 : Lieu et mode de paiement de la redevance annuelle.

Le concessionnaire paie le montant de la redevance annuelle et des frais visés à l'article 8 ci-dessus, à la caisse du chef d'inspection des domaines de dans un délai maximum de quinze (15) jours à compter de la date de notification du montant de la redevance annuelle.

Au-delà de ce délai, le concessionnaire est mis en demeure de régler, sous huitaine, le prix de son adjudication majoré d'une pénalité correspondant à 2% du montant dû.

A défaut, le concessionnaire est réputé avoir renoncé au bénéfice de la concession du terrain dont il s'agit.

Article 17 : Autorisation de concession.

La présente concession est autorisée suivant arrêté n° du du wali de ou résolution du conseil national de l'investissement n° du

Article 18 : Acte de concession

L'acte administratif portant concession du terrain au profit du concessionnaire est établi par le directeur des domaines de la wilaya de, en vertu de l'arrêté de délégation du ministre des finances en date du

Article 19 : Entrée en jouissance.

La prise de possession et l'entrée en jouissance par le concessionnaire du terrain concédé sont consacrées par un procès-verbal établi par le directeur des domaines de wilaya immédiatement après la délivrance de l'acte de concession.

Article 20 : Démarrage des travaux - Délais d'exécution - Prolongation éventuelle des délais.

Le concessionnaire doit faire démarrer les travaux de son projet dans un délai n'excédant pas et qui commence à courir à la date de délivrance du permis de construire.

Le concessionnaire s'engage à réaliser son projet d'investissement et de le mettre en service dans un délai de à partir de la date de délivrance du permis de construire.

Les délais de démarrage et d'exécution des travaux prévus au présent cahier des charges sont, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le concessionnaire a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

Les difficultés de financement ne peuvent, en aucun cas, être considérées comme constituant un cas de force majeure.

Article 21: Disposition finale.

Le concessionnaire déclare dans le contrat à intervenir qu'il a préalablement pris connaissance du présent cahier des charges et qu'il s'y réfère expressément.

Lu et approuvé,

Le concessionnaire.

MODELE